

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Jankovič,
matična številka: 5874025000, ID za DDV: SI67593321
(v nadaljevanju: MOL),

in

KUPEC (naziv, ulica, hišna številka, poštna številka, pošta)

_____, ki ga zastopa direktor _____
Matična št. _____, ID za DDV: _____
(v nadaljevanju: kupec)

naslednjo

**PRODAJNO POGODBO
S POSEBNIMI DOLOČILI**
za nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in
2477/19, v k.o. 1770 Kašelj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je MOL zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19, v k.o. 1770 Kašelj v izmeri 2.779 m²;
- so pri nepremičninah, ki so predmet prodaje vpisane naslednje pravice oz. pravna dejstva:
 - pri nepremičninah s parc. št. 31/6, 2454/8 in 2477/19 je vknjižena stavbna pravica za gradnjo, obratovanje in vzdrževanje transformatorske postaje v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: k.o. 1770 Kašelj stavbna pravica 9082;
 - pri nepremičninah s parc. št. 31/6, 31/8, 2477/19 in 2459/5 je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Ljubljana d.d.- pri nepremičnini s parc. št. 2477/19 je vknjižena stvarna služnost / nujna pot uporaba železniškega tira.
- se predmetne nepremičnine nahajajo na območju bodoče Ekonomsko-poslovne cone Zalog, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS št. Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22);
- so nepremičnine vključene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2024;

- kupec po merilih Smernic Evropske komisije (pravna podlaga :Priloga I Uredbe 651/2014 EU) sodi v kategorijo - mikro, majhnih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju: MSP);
- je namen sklenitve pogodbe prodaja nepremičnin, ki so namenjena za opravljanje podjetniške dejavnosti MSP;
- je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dnesprejel sklep št.o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 vse k.o. 1770 Kašelj skladno z 29.členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), z izhodiščno ceno 555.800,00 EUR na katero se obračuna 22 % davek na dodano vrednost;
- je MOL na svoji spletni strani dne _____ objavila Javno zbiranje ponudb o prodaji nepremičnin (v nadaljevanju: JZP) iz prejšnje alineje tega člena;
- je odpiranje ponudb za nakup nepremičnin s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 vse k.o. 1770 Kašelj, potekalo dne _____ na sedežu MOL;
- iz zapisnika in poročila Komisije za vodenje postopka prodaje nepremičnin na območju EPC Zalog (v nadaljevanju: komisija) št... . z dne _____ izhaja, da je kupec skladno z določili Namere dne _____ podal pravočasno in popolno ponudbo za nakup nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 vse k.o. 1770 Kašelj;
- iz cenitvenega poročila 652/2023 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, mag. Borut Barlič, CARIS d.o.o., Razlagova ul. 15, 2000 Maribor, z dne 7. 9. 2023 izhaja, da ocenjena tržna vrednost kvadratnega metra nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, znaša 123,06 EUR;
- iz ponudbe izhaja, da znaša ponujena kupnina za nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19, vse k.o. 1770 Kašelj, _____ EUR in je kot taka najugodnejša;
- je kupec že poravnal varščino v višini.....EUR.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

MOL proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19, vse k.o. 1770 Kašelj, z dejansko rabo nepozidano stavbno zemljišče.

3. člen

Kupnina za nepremičnine, v skupni izmeri 2779 m², znaša _____EUR. Kupec je dolžan plačati pripadajoči davek na dodano vrednost v višini _____ EUR, tako da znaša kupnina skupaj s pripadajočim davkom na dodano vrednost _____EUR.

Kupec je že poravnal varščino v višini.....EUR.

Preostanek kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost v višini.....EUR je kupec je dolžan poravnati v roku 30 dni od izdaje e-računa s strani MOL, na podračun EZR MOL, IBAN SI56 0126 1010 0000 114 odprt pri Banki Slovenije. V namenu nakazila mora kupec navesti številko pogodbe: C7560-23-XXXXXX..

V kolikor kupec ne poravna kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost v roku, določenem v prejšnjem odstavku tega člena, se pogodba šteje za razvezano.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se MOL izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti terjatve do dneva plačila.

4. člen

MOL se zavezuje, da bo ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na podlagi drugega odstavka 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), kupcu izročil po prejemu celotne kupnine s pripadajočim davkom na dodano vrednost iz 3. člena te pogodbe.

Overjen izvod kupoprodajne pogodbe bo MOL izročila kupcu v roku 8 delovnih dni od prejema celotne kupnine in pripadajočega davka na dodano vrednost ter prejema bančne garancije za zavarovanje pogodbenih obveznosti, ki jo mora kupec predložiti skladno 9.členom te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od overitve te pogodbe pri notarju.

Kupec se nadalje zaveže predložiti MOL kopijo zemljiškoknjižnega vloženega predloga, in sicer v roku 8 dni od njegove vložitve.

Stroške notarske overitve in zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe v celoti krije kupec.

Kupec prevzame zemljišča v last in posest z dnem izročitve overjenega izvoda pogodbe.

III. OBVEZNOSTI KUPCA

Obveznosti glede dinamike izvedbe investicije

5. člen

Kupec se zavezuje da bo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, najkasneje do 30. 6. 2026 zgradil objekt skladno s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje.

Kupec se zavezuje, da bo (bodo) najkasneje do 31. 12. 2026 v objektu nameščena in operativno delovala MSP podjetja.

Če kupec v roku, navedenem v prvem odstavku tega člena ne pridobi pravnomočnega uporabnega dovoljenja ali v roku iz drugega odstavka tega člena MSP podjetja ne bodo začela operativno delovati, je dolžan plačati pogodbeno kazen, ki znaša 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j.....EUR in sicer v roku 30 dni od dneva, ki je določen kot skrajni rok pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja, to je 30. 6. 2026 oziroma dneva, ki je določen kot skrajni rok za začetek delovanja MSP podjetja, to je 31.12.2026. Za pogodbeno kazen bo MOL izdala e-račun.

Plačilo pogodbene kazni kupca ne odvezuje izpolnitve pogodbenih obveznosti.

6. člen

Kupec mora na poziv predstavnika MOL le-temu poročati o poteku gradnje, ustanovitvi in delovanju MSP, številu zaposlenih v posameznem podjetju, dejavnosti posameznih podjetij, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva za predložitev podatkov.

Obveznosti glede izpolnjevanja pogojev po zaključku investicije

7. člen

Kupec s podpisom te pogodbe jamči, da:

- bodo nove uporabne površine ves čas trajanja pogodbe, najmanj do 28. 2. 2027 namenjene podjetniški dejavnosti MSP (tehnološkimi parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti),
- v roku še najmanj 2 let po zaključku investicije oz. najmanj do 28. 2. 2029 ne bo opustil ali premestil podjetniške dejavnosti s programskega območja ali spremenil lastništva nad nepremičninami.

Obveznosti glede posredovanja poročil

8. člen

Kupec je dolžan MOL poročati o zaključku investicije do 10. januarja 2027.

Poročilo mora vsebovati:

- poročilo o obsegu investicije in končanju del na investiciji, vključno s priloženim dokazilom (pravnomočno uporabno dovoljenje),
- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Kupec je dolžan MOL od sklenitve pogodbe do najkasneje 28. 2. 2029, redno vsako leto do 10. januarja poročati podatke za preteklo koledarsko leto.

- poročilo o zasedenosti novo opremljenih uporabnih površin s priloženim dokazilom mora vsebovati:
 - o poročati o velikosti zgrajenega objekta,
 - o podatke o številu podjetij zasedenih s strani MSP,
 - o podatke o številu zaposlenih v posameznih podjetjih,
 - o vrsti dejavnosti, ki jo posamezna podjetja opravljajo.

Zavarovanje pogodbenih obveznosti

9. člen

a) Finančno zavarovanje

Za zavarovanje pogodbenih obveznosti iz naslova pravilne in pravočasne izpolnitve pogojev iz 7. člena te pogodbe in izpolnitve zavez kupca glede posredovanja poročil v rokih in vsebini iz 8. člena te pogodbe se kupec zavezuje, da bo najkasneje v roku 15 dni od podpisa prodajne pogodbe predložil MOL nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo na prvi poziv ali kavcijsko zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti po predlogi iz Priloge 1 te pogodbe, v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j. EUR, ki ga bo MOL vnovčil v primeru, če kupec svoje pogodbene obveznosti iz 7. in 8. člena ne bo pravilno in pravočasno izpolnil. Finančno zavarovanje mora biti veljavno do vključno 31.3.2029. Bančna garancija mora biti izdana v slovenskem jeziku pri banki, ki ima po Zakonu o bančništvu dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih, vzajemno priznanih in dodatnih finančnih storitev.

a) Povračilo škode

MOL ima pravico tudi zahtevati povračilo vse nastale škode, ki bi posledično nastala, ker MOL zaradi kršitve določil te prodajne pogodbe s strani kupca ne bi mogla izpolniti pogodbenih obveznosti skladno s Pogodbo št. C2130-21-333034 o sofinanciranju operacije »Ekonomsko-poslovna cona Zalog z Industrijsko cesto«.

b) Prepoved odtujitve in obremenitve

Kupec ne sme odtujiti nepremičnin s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 vse k.o. 1770 Kašelj do 31. 3. 2029.

V primeru, da kupec pred 31. 3. 2029 odtuji nepremičnine, mora plačati v 15 dneh od prejema e-zahtevka s strani MOL pogodbeno kazen in sicer v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j. EUR.

Z izjemo podelitve služnosti iz 10. člena te pogodbe kupec ne sme brez soglasja MOL kakorkoli drugače obremeniti nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, za dobo najmanj do 31. 3. 2029.

V primeru kršitve iz prejšnjega odstavka tega člena mora kupec plačati pogodbeno kazen v višini 10% kupnine navedene v 3. členu te pogodbe, t.j. EUR.

c) Odkupna pravica

MOL lahko zaradi kršitve določil te pogodbe kadarkoli zahteva povratno prodajo nepremičnin s parc.št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 k.o 1770 Kašelj po enaki ceni kot jo je prodal skladno s to pogodbo. Kupec je dolžan nepremične prodati v roku 3 mesecev od prejema zahteve s strani MOL.

Kupec _____, sedež _____, matična številka: _____ izrecno, brezpogojno in nepreklicno dovoljuje, da se pri nepremičninah s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/19 k.o. 1770 Kašelj, vknjiži odkupna pravica do 31. 3. 2029 v korist osebe:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, Matična številka: 5874025000.

Sporočanje sprememb

10. člen

Kupec je dolžan MOL v času do izbrisa prepovedi obremenitve in odtujitve obveščati o statusnih spremembah oziroma o lastniških spremembah v podjetju, in sicer najkasneje v 15 dneh od dneva nastanka spremembe.

11. člen

Če bi bil v roku 6 let od sklenitve te pogodbe oz. najkasneje do 31. 3. 2029 nad kupcem pričet postopek poenostavljene prisilne poravnave, prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, mora o postopku takoj pisno obvestiti MOL. Z dnem obvestila oziroma sklepa o začetku postopka poenostavljene prisilne ali prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije, lahko MOL od kupca zahteva vračilo investicijske spodbude, skladno z veljavno zakonodajo s področja prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije.

12. člen

Kupec s podpisom pogodbe zagotavlja, da so vsi podatki, podani v ponudbi za nakup nepremičnin, vključno z vsemi prilogami, resnični.

13. člen

Kupec mora hraniti vso dokumentacijo, povezano s projektom, v skladu z veljavno zakonodajo oziroma še najmanj do 31. 12. 2033 za potrebe naknadnih preverjanj, ki jih je dolžan predložiti na zahtevo pooblaščenih oseb MOL.

IV. KONČNE DOLOČBE

14. člen

Pooblaščen predstavnik s strani MOL sta:

- Aleš Weber za izvedbo prodajne pogodbe, ki je skrbnik te pogodbe;
- Barbka Glavan za spremljanje izvedbe pogodbenih obveznosti kupca v zvezi z investicijo na nepremičninah, ki so predmet prodaje.

15. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta morebitne nesporazume reševali sporazumno. V primeru spora je pristojno sodišče v Ljubljani.

16. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se bosta o vseh morebitnih spremembah in dopolnitvah te pogodbe, po doseženem predhodnem sporazumu, dogovorili s sklenitvijo aneksa, razen o spremembi skrbništva pogodbe, kjer zadošča pisno obvestilo drugi pogodbeni stranki.

17. člen

V skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in 3/22 – ZDeb) je nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev ali sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

MOL bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

18. člen

Pogodbeni stranki se morata vzdržati vsakršnih ravnanj, ki bi na podlagi vsebine iz prejšnjega odstavka pomenila kršitev zakonskih določil.

19. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

20. člen

Pogodba je sklenjena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme MOL dva (2) izvoda, kupec en (1) izvod, en izvod pa je namenjen vpisu v zemljiško knjigo.

Številka:
Datum:

Številka:
Datum:

KUPEC

MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Priloge:

- *Priloga 1: Vzorec bančne garancije*
- *Priloga 2: Sklep Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana z dne 18. 12. 2023.*

**OBRAZEC ZAVAROVANJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH
OBVEZNOSTI PO EPGP-758**

Glava s podatki o garantu (zavarovalnici/banki) ali SWIFT ključ

Za: (vpiše se upravičenca tj. naročnika javnega naročila)

Datum: (vpiše se datum izdaje)

VRSTA ZAVAROVANJA: (vpiše se vrsta finančnega zavarovanja: kavcijsko zavarovanje/bančna garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti)

ŠTEVILKA ZAVAROVANJA: (vpiše se številka finančnega zavarovanja)

GARANT: (vpiše se ime in naslov zavarovalnice/banke v kraju izdaje)

NAROČNIK ZAVAROVANJA: (vpiše se ime in naslov naročnika finančnega zavarovanja, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)

UPRAVIČENEC: (vpiše se naročnika javnega naročila)

OSNOVNI POSEL: obveznost naročnika zavarovanja iz pogodbe št. , št. dok. DS , z dne (vpiše se številko pogodbe ter številko dokumenta in datum pogodbe) za (vpiše se predmet javnega naročila), sklenjene med Upravičencem in Naročnikom zavarovanja

ZNESEK IN VALUTA ZAVAROVANJA: (vpiše se najvišji znesek s številko in besedo ter valuta)

**LISTINE, KI JIH JE POLEG IZJAVE TREBA PRILOŽITI ZAHTEVI ZA PLAČILO IN SE
IZRECNO ZAHTEVAJO V SPODNJEM BESEDILU:** (nobena/navede se listina)

JEZIK V ZAHTEVANIH LISTINAH: slovenski

OBLIKA PREDLOŽITVE: v papirni obliki s priporočeno pošto ali katerikoli obliko hitre pošte ali v elektronski obliki po SWIFT sistemu na naslov (navede se SWIFT naslova garanta)

KRAJ PREDLOŽITVE: (garant vpiše naslov podružnice, kjer se opravi predložitev papirnih listin, ali elektronski naslov za predložitev v elektronski obliki, kot na primer garantov SWIFT naslov) Ne glede na navedeno, se predložitev papirnih listin lahko opravi v katerikoli podružnici garanta na območju Republike Slovenije.

DATUM VELJAVNOSTI: DD. MM. LLLL (vpiše se datum zapadlosti finančnega zavarovanja)

STRANKA, KI JE DOLŽNA PLAČATI STROŠKE: (vpiše se ime naročnika finančnega zavarovanja, tj. v postopku javnega naročanja izbranega ponudnika)

Kot garant se s tem zavarovanjem nepreklicno in brezpogojno zaveujemo, da bomo upravičencu na prvi poziv izplačali katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja v 5 (petih) dneh, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo v zgoraj navedeni obliki predložitve, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(-ov), skupaj z drugimi listinami, če so zgoraj naštet, ter v vsakem primeru skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo bodisi na

ločeni podpisani listini, ki je priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik zavarovanja ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla.

Katerokoli zahtevo za plačilo po tem zavarovanju moramo prejeti na datum veljavnosti zavarovanja ali pred njim v zgoraj navedenem kraju predložitve.

Morebitne spore v zvezi s tem zavarovanjem rešuje stvarno pristojno sodišče v Ljubljani po slovenskem pravu.

Za to zavarovanje veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758.

garant
(žig in podpis)

Na podlagi petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, v nadaljevanju ZSPDLSL-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 10. seji, dne 18. 12. 2023 sprejel naslednji

SKLEP

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – Prodajna pogodba s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/1, k. o. Kašelj

Mestni svet Mestne občine Ljubljana soglaša z osnutkom besedila pravnega posla – **Prodajna pogodba s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 31/6, 31/8, 439/3, 2454/8, 2459/5 in 2477/1, k. o. Kašelj.**

Številka: 4780-594/2023-21
Ljubljana, dne 18. 12. 2023

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

